

Document affiché le 23/03/26  
Jusqu'au 24/04/26

Envoyé en préfecture le 06/02/2026  
Reçu en préfecture le 06/02/2026  
Publié le 06/02/2026  
ID : 017-241700434-20260129-DCC290126\_14-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

**Séance du 29 janvier 2026**

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 23 janvier 2026, s'est réuni le 29 janvier 2026 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

**Membres présents :**

M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, M. Marc MAIGNÉ, M. David BAUDON, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Didier LARELLE, M. Tony LOISEL, Mme Martine MADELAINE, Mme Line MÉODE, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Jo BROCHET, Mme Josée BROSSARD, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, M. Yves DLUBAK, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. Michel TILAUD, Mme Chantal VETTER, M. Paul-Roland VINCENT

**Membres absents :**

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (pouvoir à M. Olivier PRENTOUT), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à Mme Line MÉODE), M. Christophe BERTAUD (pouvoir à M. Patrick BOUFFET), M. Gérard BLANCHARD (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à Mme Gwendoline NEVERS), M. Pascal SABOURIN (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE), Mme Chantal SUBRA (pouvoir à M. Didier ROBLIN), M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à Mme Amaël DENIS), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Dorothée BERGER (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), M. Gérard-François BOURNET (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. David CARON (pouvoir à Mme Jocelyne ROCHETEAU), Mme Hélène DE SAINT-DO (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à M. Roger GERVAIS), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Sébastien BEROT), M. Jean-Marc SOUBESTE (pouvoir à Mme Océane MARIEL), Mme Eugénie TÊTENOIRE (pouvoir à Mme Marie NÉDELLEC), M. Thierry TOUGERON (pouvoir à M. Jo BROCHET), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (pouvoir à M. David BAUDON)  
Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Nadège DESIR, M. Didier GESLIN, M. Dominique GUÉGO, M. Régis LEBAS, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RENAUD, Mme Tiffany ROY

**Secrétaire :** M. Roger GERVAIS

n° 14

## INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) – MODIFICATION DU PERIMETRE

Rapporteur : M. GRAU

***Suite à l'approbation de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), les zonages et plus particulièrement les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) ayant été modifiées, il est nécessaire de redéfinir le champ d'application du Droit de Prémption Urbain (DPU) dont le périmètre est reporté en annexe du PLUi.***

Les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme autorisent les communes, dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, à instituer un Droit de Prémption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, délimitées par ce plan, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur ces territoires.

Toutefois, comme le précisent les dispositions de l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de PLU emporte la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

C'est ainsi que la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain, a institué le droit de préemption urbain sur toutes les zones U et AU des documents d'urbanisme des communes de la CdA, non couvertes par une ZAD.

Suite à l'approbation du PLUi par délibération du 19 décembre 2019, la délibération du 15 octobre 2020, le Conseil communautaire a redéfini le champ d'application du droit de préemption urbain, et a réaffirmé ce principe, à l'échelle des zones U et AU.

Par délibération en date du 29 janvier 2026, le Conseil communautaire a approuvé la modification de droit commun n°2 du PLUi. Cette procédure d'évolution du PLUi a modifié les zones urbaines et à urbaniser.

Le droit de préemption urbain peut être exercé, conformément aux dispositions de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme « *en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme : mettre en œuvre un projet urbain, mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement* ».

Ainsi,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, et R.211-1 et suivants,

Vu le PLUi approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019 et ses évolutions successives,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 15 octobre 2020 instituant le droit de préemption urbain sur les zones U et les zones AU du PLUi, en application des dispositions des articles L.211-1 et R.211-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la délibération du Conseil communautaire en date du 29 janvier 2026 a approuvé la modification de droit commun n°2 du PLUi et a modifié les zones urbaines et à urbaniser,

Considérant les documents graphiques sur lesquels figurent le champ d'application du droit de préemption urbain qui seront annexés au PLUi et qui ont été mis à disposition des conseillers communautaires via le lien suivant : <https://cloud.agglo-larochelle.fr/f/6757741>,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- De modifier le périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU) sur le territoire de l'Agglomération de La Rochelle,
- D'appliquer ce droit sur les zones urbaines dites « U » et les zones d'urbanisation future dites « AU » du PLUi tel qu'approuvé par délibération du 29 janvier 2026, en application des dispositions des articles L.211-1 et R.211-1 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ainsi que dans les 28 communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Mention de cet affichage sera également insérée dans les journaux « Sud-Ouest » et « Le Littoral de Charente-Maritime ».

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de Charente-Maritime et accomplissement des mesures de publicité précitées.

Conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération ainsi que les documents graphiques des annexes du PLUi sur lequel figure le champ d'application du droit de préemption urbain. seront transmis :

- au Directeur départemental des services fiscaux,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués auprès des tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

**CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**

Membres en exercice : 82

Membres présents : 55

Membres ayant donné procuration : 19

Votants : 74

Abstention : 0

Suffrages exprimés :